Contrato de Locación Nº 01/2013 del 4º y 5º pisos del edificio "El Ciervo" contiguos a la sede del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados

Entre el Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados con domicilio en 14 de mayo Nº 529 esquina Oliva, Asunción, República del Paraguay, representada para este acto por el Abg. Jorge Ramón Avalos Mariño, en su carácter de Presidente, conforme a Acta Nº 01/2012 de fecha 27 de junio de 2012, con Cédula de Identidad N° 748.313, denominado en adelante **LOCATARIO**, por una parte, y, por la otra, la Sra. Fátima Díaz Benza, con domicilio en Ruta Mariscal Estigarribia km 17, Ruta 2, de la ciudad de Capiatá, República del Paraguay, con Cédula de Identidad Nº 1.421.143 denominada en adelante **LOCADOR**, acuerdan celebrar el presente "CONTRATO DE LOCACION DEL 4º Y 5º PISOS DEL EDIFICIO "EL CIERVO" CONTIGUO A LA SEDE DEL JURADO DE ENJUICIAMIENTO DE MAGISTRADOS" el cual estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO.

Los documentos contractuales firmados por las partes y que forman parte integral del contrato son los siguientes:

a) Contrato;
b) Carta Invitación y Anexos;
c) El Formulario de Carta Oferta y Lista de Precios.

Los documentos que forman parte del Contrato deberán considerarse mutuamente explicativos, en caso de contradicción o diferencia entre los documentos que forman parte integral del Contrato, la prioridad de los mismos será en el orden enunciado anteriormente.

PRIMERA:

El **LOCADOR** da en locación a favor del **LOCATARIO** dos inmuebles de su propiedad situado en la calle 14 de mayo Nº 535 c/ Oliva, 4º y 5º pisos, individualizados con Ctas. Ctes. Catastrales Nº 10.0436.09/04-01 y 10.0436.09/05-01, distrito de la Encarnación, de la ciudad de Asunción, con una superficie en el **4º piso:** de Área Propia: 159.0, Área Común: 45.30, Área total: 204.30, % copropiedad: 10.3181, Área terreno: 47.36 y en el **5º piso:** Área Propia: 159.0, Área común: 45.30, Área Total: 204.30, % copropiedad: 10.3181, Área terreno, 47.36 que será destinado para oficinas de la Institución.

SEGUNDA:

El crédito presupuestario para cubrir el compromiso derivado del presente contrato está previsto en el Rubro 250 Alquileres y Derechos, objeto del gasto específico 251 Alquileres de Edificios y Locales, incluidos en el Presupuesto General de la Nación hasta la suma de Guaraníes cincuenta y tres millones doscientos ochenta mil (Gs. 53.280.000.-).

TERCERA:

El presente contrato es el resultado del proceso de locación convocado por el Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados, según resolución N° 12/2013.

CUARTA:

El precio de la locación se fija en la suma ***mensual*** de Guaraníes seis millones seiscientos sesenta mil.- (Gs. 6.660.000.-) IVA incluido, pagaderos por mes vencido entre el mes de enero de 2013 hasta el 31 de marzo de 2013.

AMBAR S.A.

El monto de la Garantía es de Guaraníes seis millones seiscientos sesenta mil (Gs. 6.660.000.-), pagaderos en 1 solo pago en el 1er mes.
El monto total del presente contrato es de Guaraníes cincuenta y tres millones doscientos ochenta mil.- (Gs. 53.280.000.-) IVA incluido.
El pago se realizará en la Cuenta Corriente Nº 35095/8 del Banco Itau a nombre del LOCADOR.

QUINTA:

El presente contrato tendrá una vigencia desde la firma del mismo hasta el 31 de marzo de 2013 *que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03.*

SEXTA:

Conforme a lo establecido en el Art. 41º de la Ley 2.051/03 modificado por el Art. 1º de la Ley 3.439/07 de "Contrataciones Públicas" se retendrá el equivalente al cero punto cuatro por ciento (0,4%) sobre el importe de cada factura, deducidos los impuestos correspondientes.

SEPTIMA:

El **LOCADOR** se obliga a:

a) El pago de los impuestos inmobiliarios, municipales, tasas, contribuciones u otro tipo de gravamen que pudiera pesar sobre el inmueble.
b) Recibir la suma estipulada en concepto de alquiler en la forma pactada.
c) Entregar al **LOCATARIO** la posesión del inmueble a partir de la firma del presente contrato.
d) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**.
e) En el día y hora fijados, al término del presente contrato o cuando se lo hubiere rescindido, proceder a la recepción del inmueble.

El **LOCATARIO** se obliga a:

a) El pago de los servicios de: agua corriente de las Ctas. Ctes. Catastrales Nº 10.0436.09/04-01 y 10.0436.09/05-01 provisión de energía eléctrica y por el plazo de duración del presente contrato o hasta la fecha de rescisión del mismo.
b) Pagar el precio estipulado en concepto de alquileres en el lugar y tiempo pactados.
c) Realizar las reparaciones necesarias en caso que el inmueble locado sufra algún deterioro que le fuera imputable.
d) Entregar el inmueble locado en las mismas condiciones en las cuales lo recibió. *[salvo los desgastes y deterioros naturales propios del uso normal y del transcurso del tiempo, los que no estarán a cargo del **LOCATARIO** mientras no sean vinculables al mal uso, dolo o culpa de éste]*

OCTAVA:

El **LOCATARIO** podrá dar por terminado el presente contrato en forma unilateral, sin derecho a indemnización o reclamo alguno por parte del **LOCADOR**, con la condición de notificar la terminación con treinta días de anticipación conforme lo dispone el Art. 45 de la Ley 2051/03.

AMBAR S.A.

NOVENA:

El **LOCATARIO** no podrá subarrendar, prestar o ceder de cualquier forma el inmueble a terceros, en todo o en parte, salvo que medie autorización escrita previa del **LOCADOR**.

DECIMA:

En caso de que el inmueble dado en locación, durante el transcurso del contrato, sufra algún deterioro no imputable al **LOCATARIO**, éste queda facultado a realizar las reparaciones necesarias, con aviso previo y por escrito al **LOCADOR**. Los costos que irroguen las reparaciones necesarias podrá el **LOCATARIO** imputar a cuenta del precio de la locación. Si el **LOCADOR** se opusiere a las reparaciones necesarias, las mismas serán por su cuenta y cargo o, en su defecto, darán derecho al **LOCATARIO** a la rescisión inmediata del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios en que se incurriere.

DECIMO PRIMERA:

El **LOCATARIO** no podrá introducir modificaciones estructurales que impliquen el aumento o disminución del valor fiscal o comercial del inmueble arrendado sin autorización escrita previa del **LOCADOR**; y si hubiere autorización, las modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del **LOCADOR**, sin obligación del mismo de devolver el importe por los gastos que efectúe el **LOCATARIO** en tal concepto.
No se entenderán por modificaciones estructurales o mejoras los gastos de mantenimiento necesario y urgente de servicio básico y/o de mobiliario común de trabajo o similares que introduzca o instale el **LOCATARIO** en el inmueble arrendado, los cuales quedan autorizados y son de exclusiva responsabilidad del **LOCATARIO** y no darán derecho al **LOCADOR** para exigir resarcimiento alguno.

DECIMO SEGUNDA:

El **LOCATARIO** se reserva el derecho de acordar un incremento en la vigencia del contrato conforme a lo establecido en el Art. 63 de la Ley 2051/03.

DECIMO TERCERA:

Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o aplicación de este contrato podrán ser resueltas por el procedimiento de avenimiento (Art. 85 de la Ley 2051/03 y Art. 123 del Decreto Nº 21909/03). La interposición del Recurso de Reconsideración ante la contratante o de la solicitud de Avenimiento o Arbitraje ante la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas suspende el plazo para interponer la demanda judicial respectiva hasta que sean resueltos.
En prueba de conformidad se suscriben 2 (dos) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Asunción, República del Paraguay, a los -15- días del mes de enero de 2013.

Fátima Díaz Benza	*Abg. Jorge Ramón Avalos Mariño*
Ámbar S.A	**Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados**
LOCADOR	**LOCATARIO**

AMBAR S.A.